

Berlin – Prenzlauer Berg

# Charmante 3-Zimmer Wohnung im Herzen vom Prenzlauer Berg

CODE DU BIEN: 25463005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25463005                 |
| Surface habitable     | ca. 64,75 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 1                        |
| Pièces                | 2.5                      |
| Chambres à coucher    | 1                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1930                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 285.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1998                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 64 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage à distance | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Chauffage à distance |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/berlin-pankow](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)



CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

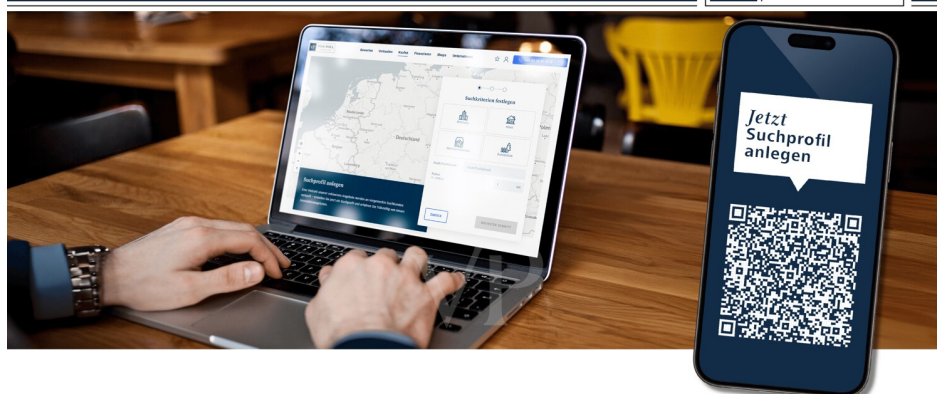


CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren Sie Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

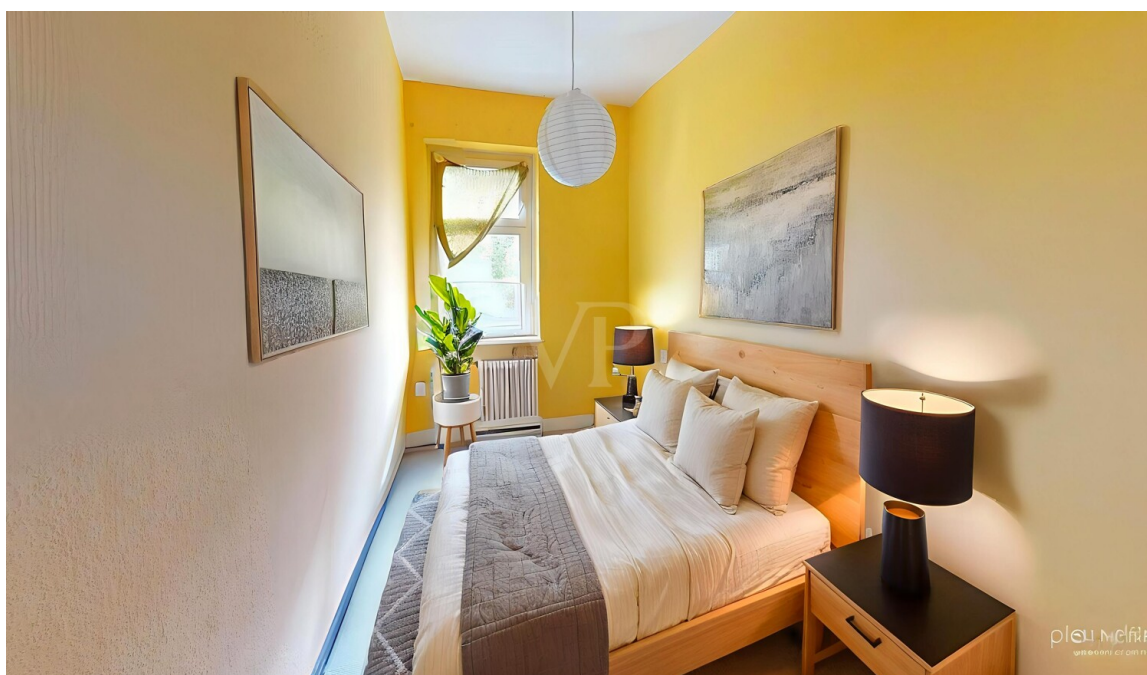
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/berlin-pankow](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –**  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/berlin-pankow](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)



CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung 4,9  
★★★★★

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Une première impression

Historischer Wohncharme mit Balkon auf ruhiger Anwohnerstraße

In ruhiger und gepflegter Wohngegend präsentiert sich diese ansprechende Etagenwohnung als Teil eines historischen Wohnensembles, das in den Jahren 1927 bis 1928 von den renommierten Architekten Mebes und Emmerich entworfen und 1930 fertiggestellt wurde. Die Liegenschaft besticht durch eine zeitlose Architektur und eine gelungene Kombination aus Tradition und Funktionalität.

Die ca. 65 m<sup>2</sup> große, vermietete Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt 2,5 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Im großzügigen Wohnbereich schaffen hohe Decken in Verbindung mit dem klassischen Holzdielenfußboden eine angenehme Atmosphäre, die sowohl gemütlich als auch offen wirkt. Der angrenzende Balkon lädt dazu ein, ruhige Stunden im Freien zu verbringen und bietet einen schönen Ausblick in den begrünten Innenhof der Wohnanlage. Die Wohnung verfügt über ein separates Schlafzimmer, das sich ideal für erholsame Nächte eignet und individuellen Gestaltungsspielraum lässt. Das halbe Zimmer fungiert als praktische Erweiterung und kann beispielsweise als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Ankleide genutzt werden. Eine angrenzende Vorratskammer bietet zusätzlichen Stauraum und schafft Ordnung im Alltag.

Das Badezimmer ist mit einer klassischen Badewanne ausgestattet und überzeugt durch zweckmäßige Gestaltung. Die Ausstattung ist von einfacher Qualität, was ausreichenden Komfort für den täglichen Gebrauch gewährleistet und Raum für persönliche Anpassungen bietet. Dank regelmäßig durchgeführter Pflege und einer umfassenden Modernisierung im Jahr 1998 präsentiert sich die Wohnung in gepflegtem Zustand.

Die Beheizung erfolgt effizient und nachhaltig über Fernwärme. Dies sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und trägt zur Energieeffizienz der Immobilie bei. Die rundum durchdachte Planung des Wohnhauses und die leichte Erreichbarkeit der einzelnen Etagen tragen zusätzlich zum Wohnkomfort bei.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige, aber dennoch zentrale Lage mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV). Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen sowie diverse Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Das traditionsreiche Wohnensemble zeichnet sich durch seine angenehme Nachbarschaft sowie ein harmonisches Gesamtbild aus und bietet Ihnen ein Zuhause mit Geschichte und Charme. Hier vereinen sich zeitlose Architektur und moderne Lebensqualität. Diese Wohnung bietet einen idealen Rückzugsort für alle, die ein gut geschnittenes Zuhause im historischen Wohnumfeld mit praktischen Annehmlichkeiten sowie einer starken Anbindung an die City suchen.

Gern laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst ein umfassendes Bild von dieser charmanten Etagenwohnung im historischen Ambiente machen können.

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Détails des commodités

- historischer Wohnkomplex aus den Jahren 1927-1928  
Entwurf: Mebes und Emmerich (Architekt)
- Etagenwohnung in ruhiger Lage aus dem Jahre 1930
- vollständige und durchgreifende Sanierung einschließlich der gesamten Haustechnik und der Bäder; Elektro VDE-gerecht; Erneuerung der Dächer und Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes
- 2,5 geräumige Zimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne
- Holzdielenfußboden
- Vorratskammer
- Balkon
- ruhige Anwohnerstraße
- gute Anbindung an den ÖPNV

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt im Nordosten des Stadtbezirkes Prenzlauer Berg, einem der Szenebezirke von Berlin, und grenzt an die Stadtbezirke Weißensee und Pankow. Die Häuser zeichnen sich durch eine zentrale Lage innerhalb der Stadt aus.

Die Wohnung liegt in einem Denkmalgeschützten Wohnensemble und ist geprägt von überwiegend fünfgeschossigen Altbauten, die in den 30iger Jahren entstanden sind.

Öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie alle fußläufig, wie den S-Bahnhof Prenzlauer Allee und die U-Bahn-Station Schönhauser Allee, - somit ist der Prenzlauer Berg hervorragend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Hier verkehren zahlreiche Busse, Trams sowie S- und U-Bahnen.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Ärzte, Restaurants und Bars befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25463005 - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)